



indemnité d'immobilisation

Par **clall**, le **09/06/2021** à **13:09**

Bonjour,

j'avais confié à un promoteur un aménagement de mon terrain constructible. Une promesse de vente rédigée devant notaire prévoyait une indemnité d'immobilisation en cas d'échec du travail du promoteur.

Il a eu l'exclusivité durant deux ans, son permis de construire déposé à l'urbanisme a été refusé (malgré le respect du PLU) . Il n'a pas tenté de recours amiable. L'échéance du délai de la promesse de vente est tombée fin mai 2021.

Durant tout ce délai, j'ai pris la précaution de n'établir aucune autre promesse de vente avec un autre promoteur.

J'ai demandé au notaire (ayant rédigé la promesse de vente) de rappeler au promoteur sa dette d'indemnité d'immobilisation, Je n'ai pas eu réponse du notaire (je comprends qu'il donne la priorité au promoteur pour continuer à travailler avec lui)

Je me pose la question de la meilleure stratégie à appliquer. Je pensais:

1)-Tout d'abord un courrier en recommandé avec accusé de réception de réclamation de cette indemnité.

2) puis, en cas de non réponse sous 15 jours, injonction de payer l'indemnité d'immobilisation par voie d'huissier.

Qu'en pensez vous ? je peux peut-être éviter l'étape 1) et passer directement à l'injonction de

payer ?

Merci par avance

cordialement

Par **goofyto8**, le **09/06/2021 à 13:23**

bonjour,

[quote]

son permis de construire déposé à l'urbanisme a été refusé

[/quote]

Relisez les clauses suspensives, figurant dans votre promesse de vente.

En règle générale, un constructeur qui achète du foncier à un particulier, met dans le compromis de vente une clause suspensive libellée comme suit

"sous réserve d'obtention d'un permis de construire pour un immeuble de x m² de surface habitable".

Il serait très surprenant que cette clause suspensive, ne figure pas dans votre promesse de vente.

La production du refus de permis de construire comme pièce justificative, l'exonère totalement de vous verser l'indemnité d'immobilisation.

Par **clall**, le **09/06/2021 à 14:11**

Extrait des conditions suspensives de la promesse de vente :

- la réalisation de la présente est soumise à l'obtention par le promoteur d'un permis de construire avant le 31/12/2020 (il y a eu refus du permis) pour la réalisation sur le Bien de l'opération suivante:

- opération de logement destinées à l'accession libre de 3 immeubles pour la réalisation de 45 logements environ.

(or la lecture du l'arrêté de refus de l'urbanisme révèle que la demande de permis concerne bien 3 immeubles mais de 59 logements !)

-le promoteur devra déposer dossier complet de permis de construire avant le 7 septembre 2020 (délai respecté)

-si le permis n'a pas fait l'objet d'un recours, ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la

condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

-Permis non asujetti à la nécessité de fondations spéciales

-Permis assujetti à une étude environnementale

....

la présence d'une de ces conditions stipulées ci dessus rendra caduques, sauf si le promoteur renonce à se prévaloir de cette condition suspensive

Par **goofyto8**, le **09/06/2021 à 21:02**

bonsoir,

Est-ce que le promoteur va déposer un autre permis avec moins de logements (et éventuellement en vous proposant de diminuer le prix conclu sur la promesse de vente) ou abandonne t-il complètement l'idée de vous racheter le foncier ?

Par **clall**, le **09/06/2021 à 23:49**

Comme je l'ai dit, suite à l'échec de son permis, le promoteur n'a pas fait de recours gracieux . Il m'a fait une proposition avec des maisons individuelles à des conditions bien inférieures à celles des immeubles et même nettement inférieures à celles de ses concurrents (avec lesquels je me suis bien gardé de signer une promesse de vente).

Par conséquent, ce promoteur n'a pas respecté les termes de la promesse de vente et dans cette affaire, comme il avait l'exclusivité, j'ai perdu deux ans, ce qui ne m'arrange pas du tout compte tenu de mon âge (septuagénaire depuis plusieurs années)

Par **goofyto8**, le **10/06/2021 à 11:59**

bonjour,

[quote]

Comme je l'ai dit, suite à l'échec de son permis, le promoteur n'a pas fait de recours gracieux . Il m'a fait une proposition avec des maisons individuelles à des conditions bien inférieures à celles des immeubles et même nettement inférieures à celles de ses concurrents

[/quote]

Tout à fait classique comme comportement. La plupart proposent ce type "d'arrangement" suite à un refus de permis de construire.

Vous devriez signer avec un autre promoteur, même si vous avez perdu 2 ans.

Avec celui-ci vous ne pourrez pas obtenir l'indemnité d'immobilisation, même en allant en justice, car son refus de permis lui donnera gain de cause et il est dans son droit de ne pas vouloir faire un recours contre la mairie pour contester .

Par **clall**, le **10/06/2021 à 12:58**

Oui GOOFYTO8, je vais prochainement signer avec un autre promoteur. Je précise que l'arrêté de refus du permis énumère 15 points négatifs Par exemple le nombre de logements incompatible avec la largeur de la rue d'accès, le plan incliné vers les parkings souterrains empiète sur la voie publique, la dimension de l'attique supérieure à ce qui est permis au PLU etc...

La directrice de l'urbanisme m'a envoyé un recommandé expliquant la raison du refus du permis . Elle explique en particulier que le promoteur n'en a fait qu'à sa tête, n'a pas suivi les recommandations de ses services etc...

Je commence à avoir la conviction que le refus du permis était intentionnel dans l'esprit de ce promoteur pour faire une encore meilleure affaire avec des maisons (son offre est plus de 50% moins avantageuse que plusieurs confrères).

Et il se permet de me reprocher les contacts avec d'autres (alors que ce sont eux qui sont venus à moi: il semble que l'information circule vite dans ce "Landerneau" de la promo immobilière !)

Il me semble qu'un avocat pourrait avoir de bons arguments pour obtenir cette indemnité d'immobilisation. Je réfléchis encore avant de me lancer...

Par **goofyto8**, le **10/06/2021 à 16:18**

re-bonjour

[quote]

Je précise que l'arrêté de refus du permis énumère 15 points négatifs

[/quote]

C'est normal, la mairie n'a pas le droit de refuser un permis selon son bon vouloir, mais doit indiquer pour quels motifs relativement au PLU

[quote]

Je commence à avoir la conviction que le refus du permis était intentionnel dans l'esprit de ce promoteur

[/quote]

Probable. Certains promoteurs déposent même des dossier incomplets, pour obtenir un refus

de permis et se retirer de l'affaire sans payer l'indemnité d'immobilisation.

[quote]

Il me semble qu'un avocat pourrait avoir de bons arguments pour obtenir cette indemnité d'immobilisation. Je réfléchis encore avant de me lancer.

[/quote]

Le pourcentage d'obtention de l'indemnité d'immobilisation est très faible , en général.

Par **clall**, le **17/06/2021 à 15:24**

Merci GOODFYTO8 pour toutes vos réponses. Il est en effet probable que les juges protégeront un propoteur (emploi, activité,...) face à un particulier et qu'une procédure est quasiperdue d'avance.

Cependant je vous demande ce que le terme "environ" permet ? En effet, dans la promesse de vente il était précisé "45 logements environ". Et dans la demande de permis ce nombre a été porté à 59, c'est à dire 31 % de plus ! A mon avis, 5 à 10% en plus ou en moins seraient acceptables pour "environ", mais là, c'est beaucoup trop fort .

Par **goofyto8**, le **17/06/2021 à 18:15**

bonjour,

[quote]

A mon avis, 5 à 10% en plus ou en moins seraient acceptables pour "environ", mais là, c'est beaucoup trop fort .[/quote]

oui, il a demandé trop de logements, par rapport à la promesse de vente. Peut-être, justement pour obtenir un refus.

Cela étant, votre promesse de vente stipulant le nombre approximatif, de logements est chose assez rare dans ce type de contrat promoteur/ particulier.

En général, les promoteurs indiquent une surface totale habitable minima pour l'ensemble du projet immobilier. Le particulier pouvant, alors demander, mais dès la promesse de vente, une augmentation du prix de vente, si la surface indiquée est dépassée lors de l'obtention du permis.